

سلسله پژوهش‌های فقهی - حقوقی ۴

بینه زمانی

(بررسی فقهی، حقوقی قرارداد (TIME SHARING))

معاونت آموزش قوه قضائیه

دفتر آموزش روحانیون و تدوین متون فقهی - قم

قوه قضاییه، معاونت آموزش

سلسله پژوهش‌های فقهی - حقوقی (۴) بیع زمانی (بررسی فقهی، حقوقی قرارداد Time Sharing) / تدوین و گردآوری معاونت آموزش قوه قضاییه، دفتر آموزش روحانیون و تدوین متون فقهی - قم: نشر قضا، ۱۳۸۷.

ج ۴، ۱۶۰ ص. - (نشر قضا ۳۴)

ریال: ۱۳۷۰۰۰

(دوره) ۱ - ۱۴۲ - ۵۳۴ - ۹۶۴ - ۹۷۸ ISBN

(جلد ۱) ۴ - ۱۴۶ - ۵۳۴ - ۹۶۴ - ۹۷۸ ISBN

فهرست نویسی بر اساس اطلاعات فیثا، ری

کتابنامه

۱. معاملات (فقه)، آلف. معاونت آموزش قوه قضاییه، دفتر آموزش روحانیون و تدوین متون فقهی - قم. به عنوان.

۲۹۷/۳۷۲

اس ۹/ق ۱۹/ BP

۱۳۸۷

۱. هدف از تهیه این مجموعه، تبیین فقهی موضوع نوین‌های بیع زمانی، ارتقای دانش فقهی قضات و ایجاد زمینه پژوهش‌های کاربردی دیگر است.

۲. معاونت آموزش قوه قضاییه از هرگونه نقد و نظر نسبت به محتوای این کتاب استقبال می‌کند.

۳. کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر محفوظ و متعلق به معاونت آموزش قوه قضاییه می‌باشد و نقل هرگونه مطلب یا ذکر منبع بلامانع می‌باشد.



نشر قضا



قوه قضاییه
معاونت آموزش

عنوان: سلسله پژوهش‌های فقهی - حقوقی (۲) بیع زمانی (بررسی فقهی - حقوقی قرارداد Time Shering)

محقق: مسعود امامی

بازبینی و کنترل نهایی: محمد اسماعیل بیگی

حروف‌چینی و صفحه‌آرایی: سید علی پارچینی

مدیر نشر: محسن سلم‌آبادی

ناشر: نشر قضا

لیتوگرافی، چاپ و صحافی: الهادی

چاپ نخست: قم - بهار ۱۳۸۷

بها: ۱۳۷۰۰۰ ریال

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

تلفن: ۰۰ - ۸۸۹۲۳۳۳ - ۸۸۹۲۳۳۳ (۰۲۱) فاکس: ۸۸۹۲۳۳۳ (۰۲۱)

تلفن دفتر قم: ۲۹۱۶۰۶۶ (۰۲۰۱) فاکس: ۲۹۳۱۹۳۳ (۰۲۰۱)

پایگاه اینترنتی: www.law-training.ir

پست الکترونیک: Email:info@law-training.ir

فهرست

۷	پیشگفتار
۱۰	مقدمه
۱۳	بخش نخست: مفهوم مالکیت
۱۷	فصل نخست: مفهوم مالکیت در فقه
۲۹	فصل دوم: مفهوم مالکیت در حقوق
۳۳	بخش دوم: جایگاه مالکیت موقت
۳۷	فصل نخست: مالکیت موقت در حقوق
۴۵	فصل دوم: مالکیت موقت در فقه
۷۳	بخش سوم: دلایل نفی و اثبات مالکیت موقت
۷۵	فصل نخست: دلایل نفی مالکیت موقت
۹۵	فصل دوم: دلایل امکان و اثبات مالکیت موقت

بخش چهارم: بیع زمانی در قالب قراردادها..... ۹۷

فصل نخست: بیع زمانی در عقود معین..... ۹۹

فصل دوم: بیع زمانی در عقود غیر معین..... ۱۳۷

کتابنامه..... ۱۴۳

www.ketab.ir

پیشگفتار

امروزه با توجه به رشد سریع علوم، جامعه‌ای می‌تواند جایگاه مناسبی در بین جوامع داشته باشد که با رهروان قافله علم و دانش آتماهنگ باشد و جامعه‌ای دارای رشد، توسعه و توان می‌باشد که نیروی انسانی متخصص و محقق بیشتری در جهت تولید علم در ابعاد گوناگون داشته باشد. عقب ماندگی علمی و فرهنگی معضلی است که کشورهای جهان سوم با آن دست و پنجه نرم می‌کنند و باعث تسلط قدرت‌های استعماری بر آنان شده است. در این کشورها تحقیقات اهمیت و ضرورت چندانی ندارد و کمترین بودجه را به این امر اختصاص می‌دهند.

با پیروزی انقلاب اسلامی ایران به رهبری حضرت امام خمینی علیه السلام، انقلابی عظیم در آحاد جامعه به وجود آمد و مردم به خودباوری رسیدند و تحریک چشم‌گیری در جهت رشد علمی جامعه آغاز شد و هر روز نیز در حال گسترش است و امروز با هدایت‌های امام گونه رهبر فرزانه انقلاب حضرت آیت‌الله العظمی خامنه‌ای (دامت برکاته) و با اعلام نهضت نرم‌افزاری و تولید علم، شتاب بیشتری به خود گرفته است و می‌رود که در صورت حمایت همه جانبه مسئولان و با همت بلند اندیشمندان و محققان و نهادینه شدن تحقیقات و اختصاص بودجه‌های کافی به این امر در زمانی نه چندان دور کشور اسلامی ما نیز در زمره پیروان قافله علم و دانش قرار گیرد و عظمت از دست رفته خود را باز یابد؛ البته آنگاه تحقیقات اثربخش و قابل عرضه در مجامع علمی داخل و خارج خواهد بود که بنیادین، نو و در حوزه‌های مختلف مورد نیاز جامعه باشد. بدون شک از جمله حوزه‌هایی که با توجه به نوپا بودن نظام اسلامی و دور بودن ققه امامیه

در قرن‌های گذشته (در بعد مسائل حکومتی) از متن جامعه، نیاز به تحقیق و پژوهش دارد، حوزه قضا می‌باشد؛ چرا که امروزه دستگاه قضایی و قضات در جریان رسیدگی به پرونده‌ها نظر به ابهام، اجمال، نقص و تعارض قوانین با مجموعه‌ای از سؤال‌های بی‌پاسخ مواجه هستند که پاسخ آنها را در قوانین مدون نمی‌یابند و از این رو است که قانون‌گذار در همان ابتدای پیروزی انقلاب با توجه خاص اقدام به تصویب اصل ۱۶۷ قانون اساسی کرد که مقرر می‌دارد: «قاضی موظف است کوشش کند که حکم هر دعوا را در قوانین مدون بیابد و اگر نیابد با استناد به منابع معتبر اسلامی یا فتاوی معتبر، حکم تظیه را صادر نماید و نمی‌تواند به بهانه سکوت یا نقص یا اجمال یا تعارض قوانین مدونه از رسیدگی به دعوا و صدور حکم امتناع ورزد.» و لذا دستگاه قضایی کشور در جهت تحقق هر چه بهتر خواست قانون‌گذار در سال ۱۳۷۶ اقدام به تأسیس مرکز تحقیقات فقهی قوه قضاییه نمود - که در سال ۱۳۸۳ بخش وسیعی از وظایف آن به عهده دفتر آموزش روحانیون و تدوین متون فقهی قرار گرفت - تا هم در جهت تهیه پاسخ سؤال‌های روزمره قضات با انجام پژوهش و استفتا از مراجع معظم تقلید اقدام نماید^۱ و هم در موارد لازم با انجام تحقیقات بنیادین در راستای ابهام‌زدایی از قوانین و ارائه پیشنهاد نسبت به اصلاح قوانین اقدام نماید و هم در تهیه متون آموزشی مناسب فعالیت کند که با توجه به عنایت حضرت حق و پشتیبانی مسؤولان محترم قوه قضاییه خصوصاً حضرت آیت‌الله هاشمی شاهرودی (دام‌عزه) رئیس معظم قوه قضاییه و کمک‌های بی‌دریغ حضرت حجت‌الاسلام والمسلمین جواهری (زید‌عزه) معاون محترم آموزش قوه قضاییه در این قسمت نیز تحقیقات به عمل آمده با عنوان سلسله پژوهش‌های فقهی - حقوقی تنظیم گردید که در چندین جلد چاپ و به جامعه علمی و حقوقی کشور تقدیم می‌شود. آنچه پیش رو دارید چهارمین جلد از این مجموعه با عنوان «بیع زمانی» می‌باشد.

۱. تحقیقات انجام شده در این راستا تاکنون در سیزده جلد با عنوان مجموعه نظریات مشورتی فقهی در امور کیفری و حقوقی به چاپ رسیده است.

اشاره به چند نکته بایسته است:

۱. بیع زمانی از موضوعات نوپیدایی است که در این پژوهش مورد کنکاش قرار گرفته است.
 ۲. هدف از انتشار این مجموعه ارتقای دانش فقهی علاقمندان به ویژه قضات محترم، آشنایی بیشتر با مبانی فقهی قوانین و تسهیل جریان سیاست‌های کلی قوه قضاییه و ایجاد زمینه پژوهش‌های کاربردی دیگر است.
 ۳. پژوهش‌هایی انجام شده در این مجموعه بر اساس طرح‌های تحقیقاتی مصوب قوه قضاییه در مرکز تحقیقات فقهی که زیر مجموعه معاونت آموزش و تحقیقات قوه بود، انجام شده و در دفتر آموزش روحانیون و تدوین متون فقهی پی‌گیری و چاپ شده است. آرا و نظریات محققان محترم، لزوماً دیدگاه معاونت آموزش و دفتر آموزش روحانیون و تدوین متون فقهی نمی‌باشد.
 ۴. مجموعه حاضر از اولین کارهای انجام شده به صورت گسترده می‌باشد که طبعاً با نقص‌هایی همراه خواهد بود؛ لذا از همه اندیشمندان و صاحب‌نظران تقاضا می‌شود با پیشنهادها و انتقادهای سازنده خویش ما را در ادامه این مسیر برای عرضه کارهای بهتر یاری نمایند.
- در پایان از همکاران معاونت آموزش قوه قضاییه و دفتر آموزش روحانیون و تدوین متون فقهی قم که در آماده‌سازی و چاپ این مجموعه نقش داشته‌اند تقدیر و تشکر می‌شود.

سعدالله قلی‌پور

مدیرکل دفتر آموزش روحانیون

و تدوین متون فقهی - قم

مقدمه

گستره رشد و تکامل جهان معاصر که با شتاب روزافزون به سوی افقی ناپیدا در حرکت است، هیچ شاخه‌ای از دانش بشری را بی نصیب ننهاده است و هرروز شاهد زایش فرزندی جدید در عرصه‌های گوناگون علوم می‌باشیم. دانش حقوق نیز همسفر با دیگر شاخه‌های علم، این قافله شتابان را همراهی می‌کند و هر روز ما را به تماشای تحولات و دگرگونی در اندوخته‌های پیشین و نظاره فرزندان نوینش فرامی‌خواند.

یکی از نوزادان این دانش فراخ که چند سالی از عمر آن در جهان غرب نمی‌گذرد قرارداد تایم شرینگ (Time sharing) است. این قرارداد که براساس نیازها و امیال انسان معاصر شکل گرفته است می‌تواند به گونه‌ای پاسخ‌گوی او باشد و او را برای رسیدن به مقصودش یاری رساند. علاقه مفروض انسان به تنوع‌طلبی و بهره‌مندی هرچه بیشتر از مظاهر جهان مادی یکی از مهم‌ترین انگیزه‌های شکل‌گیری این تأسیس حقوقی بوده است. تمایل انسان به گذران خوشایند و لذت بخش اوقات فراغت نسبت شده است که در صدد یافتن راه خلی برای یک‌نواختی کسالت بار ویلاها و اماکن تفریحی خود برآید. انسان معاصر که از خستگی و فشار زندگی پرمشغله شهری پناه به دامن طبیعت و مراکز تفریحی می‌برد و برای اطمینان خاطر به خرید مسکن و مأوایی در محل مورد علاقه خویش می‌پردازد، پس از مدتی از روزمرگی و یک‌نواختی منزلگاه جدید نیز به ستوه می‌آید و ترجیح می‌دهد اوقات فراغت و ایام تعطیلات را با تجربیاتی نو، بار دیگر لذت‌بار و فرح‌بخش نماید.

تعویض مکرر مالکیت اماکن تفریحی کاری آسان نیست. از سوی دیگر، استفاده از سایر قراردادها و نهادهای حقوقی همچون اجاره، اطمینان خاطر لازم و نیز سلطه مورد خواست بر محل را تأمین نمی‌کند. از این رو در صدد یافتن و ایجاد نهاد حقوقی بر آمد که در عین حصول

مالکیت عین، به او این اجازه را بدهد که از مقدار محدود دارایی خویش در جهت استفاده هرچه بیشتر از مراکز گوناگون و متنوع تفریحی بهره‌مند گردد و در این میان چاره‌ای ندید جز آن که مالکیت بر عین را محدود و مقید به زمان کوتاهی در محدوده ماه، سال و... نماید. به عبارت دیگر، او به جای آن که ملکی را برای همیشه مالک شود، تنها مالک آن در محدوده خاصی از زمان خواهد بود که این محدوده با گذشت زمان متناوباً و برای همیشه تکرار می‌گردد. مانند آن که مالکیت ویلایی را تنها در فصل بهار یا ماه فروردین و یا هفته اول سال در اختیار گیرد و در سایر اوقات سال، این ویلا دارای مالک و یا مالکان دیگر باشد.

این گونه مالکیت، تفاوت آشکاری با مالکیت مشاع بر عین واحد دارد؛ زیرا در مالکیت به نحو اشاعه، همه مالکان در تمامی قطعات زمان دارای مالکیت عین مملوک می‌باشند و آنچه سبب می‌شود که مالکیت هر یک از دیگری باز شناخته شود، سهم و یا سهام هر یک نسبت به عین مملوک است. اما در این فرض جدید، مالکیت افراد متعدّد بر عین واحد به واسطه قطعات زمان تقسیم و سهم‌بندی می‌گردد و سهم هر یک، مالکیت کامل و بلا منازع وی در قطعه خاصی از زمان می‌باشد که با گذشت آن بخش از زمان، مالکیت او نیز به طور کامل منتفی می‌گردد، تا بار دیگر در طی گذشت زمان، آن قطعه خاص از زمان، تکرار گردد و در نتیجه، مالکیت او نیز تولدی دوباره یابد و برای همیشه مالکیت او با تکرار آن بخش از زمان متولد می‌گردد و با سپری شدن آن از میان می‌رود.

اندیشه‌وران دانش حقوق در مغرب زمین نام این تأسیس حقوقی نو ظهور را Time sharing نهاده‌اند، که معنای تحت‌اللفظی آن «سهم زمانی» می‌باشد. البته در حقوق اسلامی راه‌هایی وجود دارد که تا حدی می‌تواند این خواسته را برآورده سازد که به عنوان نمونه می‌توان از عقد اجاره یا مهایات^۱ زمانی در تقسیم منافع مال مشاع میان شریکان نام برد. در عقد اجاره، مالکیت غین متعلق به موجر است و مستأجر مالک منافع عین در مدت مشخصی خواهد بود و در مهایات زمانی، مالکان مال مشاعی برای استفاده از مال مشترک، منافع آن را به گونه زمانی میان

خویش تقسیم می‌نمایند و منافع تمامی مال در مدت معینی متعلق به یکی از مالکان خواهد بود. اما هیچ یک از این دو رابطه حقوقی، انطباق کامل با قرارداد بیع زمانی ندارد؛ زیرا در اجاره مالک عین در تمام زمان‌ها، موجر می‌باشد و مستأجر تنها مالک منافع است و در مهیایات، مال همیشه دارای مالکان متعدد می‌باشد که استفاده از منافع آن در طول زمان میان ایشان تقسیم گردیده است. در حالی که در قرارداد بیع زمانی در هر برهه‌ای از زمان، مال تنها دارای یک مالک است که حق استفاده از منافع آن را دارد.

بررسی علمی جایگاه این قرارداد در نظام فقه امامیه و حقوق ایران مستلزم یافتن مفاهیمی مشترک و آشنا با این نظام گرانسنگ می‌باشد. این مفاهیم را، هم در مرحله امکان و ثبوت که نتیجه و ثمره به دست آمده از این قرارداد است می‌بایست جستجو کرد، و هم در مرحله اثبات که راه رسیدن به آن مفهوم ثبوتی است. به عبارت دیگر، این قرارداد مستلزم رابطه‌ای اعتباری و حقوقی میان مالک و مملوک، و مالکان نسبت به یکدیگر می‌باشد که نزدیک‌ترین مفهوم حقوقی به آن در فقه، مفهوم «مالکیت موقت» است. هرچند فرد شایع و رایج مالکیت موقت در فقه همان مالکیت محدود به زمان خاص می‌باشد که با سپری شدن آن، مالکیت برای همیشه زایل می‌گردد. اما مفهوم مالکیت موقت ظرفیت شمول نسبت به مضادین دیگری همچون نتیجه به دست آمده از قرارداد بیع زمانی را نیز دارد؛ زیرا اگرچه در این قرارداد، مالکیت از جهتی دائمی و همیشگی است و پیوسته با گذشت دوره زمانی خاصی تکرار می‌گردد، ولی از جهت دیگر محدود و مقید به بعد زمان می‌باشد که شامل اجزای دیگر زمان نیست و بدین لحاظ مصداقی برای مالکیت موقت خواهد بود. پس نخستین وظیفه این نوشتار بررسی امکان و وقوع مالکیت موقت در فقه و حقوق، و نقد دلایل نفی و اثبات آن می‌باشد، تا در نتیجه جایگاه این قرارداد به عنوان یکی از مضادین مالکیت موقت، در فقه و حقوق تبیین گردد.

از سوی دیگر، نوشتار حاضر به بررسی قالب‌ها و قراردادهایی می‌پردازد که احتمال شایستگی تحقق مالکیت موقت را به گونه‌ای که در بیع زمانی وجود دارد، دارا می‌باشند و این دو مبحث، محتوای اصلی رساله حاضر را تشکیل می‌دهند.